

Delårsrapport

Interim report

01.07.10 - 30.09.10



HOVEDPUNKTER I TREDJE KVARTAL

- Resultat før skatt i tredje kvartal er MNOK 280,2 mot MNOK 269,9 i tilsvarende periode i fjor.
- Selskapets portefølje av investeringseidomme har en netto verdiøkning på MNOK 281,7 (MNOK 175,3) mens verdien av finansielle instrumenter er redusert med MNOK -137,9 (MNOK -33,6).
- Gjennomsnittlig utleiegrad er nå på 95,5 prosent. Vektet gjenværende leietid for selskapets leiekontrakter er 9,9 år.
- Selskapet har inngått leiekontrakt for 2.000 kvm. i Biskop Gunnerus gate 14 på 2.800 kr/kvm.
- Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock (Rockheim) i Trondheim ble offisielt åpnet 19. august.
- Rehabilitering og nybygg i Malmskriverveien 4 i Sandvika ble startet. Prosjektene gjennomføres som pilotprosjekter med fokus på miljø- og energitiltak.
- Byggetrinn II på Papirbredden i Drammen ble vedtatt igangsatt.

HIGHLIGHTS

- Pre-tax profit in the third quarter was NOK 280.2 million, compared to NOK 269.9 million in the year-earlier period.
- The value of company's portfolio of investment properties rose by NOK 281.7 (175.3) million, whilst the value of its financial instruments fell by NOK 137.9 (33.6) million.
- The average occupancy rate was 95.5 percent. The weighted average remaining duration of the company's lease contracts was 9.9 years.
- The company signed a contract on 2,000 m² at Biskop Gunnerus gate 14 for NOK 2,800/m².
- The national pop and rock music centre (Rockheim) in Trondheim was officially opened on 19 August.
- Work started on the refurbishment and extension of Malmskriverveien 4 in Sandvika. The projects will be carried out as pilot projects, with a focus on environmental and energy efficient design.
- A decision was taken to start work on stage II of Papirbredden in Drammen.

NØKKELTALL					KEY FIGURES
	01.01 - 30.09		01.01 - 31.12		
	2010	2009	2009	2008	
	(Periodens bevegelser/ changes in the period)		(Periodens bevegelser/ changes in the period)		
Eiendomsrelaterte					Related to the property portfolio
Vurdert markedsverdi (MNOK)	20 972	18 891	20 249	19 165	Property market value (MNOK)
Totalareal (BTA)	1 154 810	1 160 566	1 152 127	1 140 572	Area
Forvaltningsareal (BTA)	967 840	954 705	948 595	970 711	Management area
Utleiegrad i forvaltningsareal	95,5 %	96,1 %	96,1 %	97,5 %	Occupancy rate for management area
Vektet gjenværende kontraktstid (år)	9,9	9,9	9,8	10,1	Weighted average time to maturity, contracts (years)
Finansielle*					Financial*
EBITDA	761,1	777,3	1 094,1	955,0	EBITDA
Forvaltningsresultat	462,3	431,5	564,1	415,9	Management profit
Totalresultat	467,8	55,8	708,6	-2 601,0	Total comprehensive income
Totalbalanse	21 854,0	20 046	21 172,5	20 091,3	Total assets
Egenkapitalandel (ved periodens utgang)	31 %	29 %	31 %	29 %	Equity ratio (end of period)
* IFRIC 12 er implementert fra 01.01.2010 med retrospektiv virkning. Endringer gjort i sammenlikningstall fremgår av note 4 til delårsregnskapet.					* IFRIC 12 has been implemented with retrospective effect as from 1 January 2010. Changes made to comparable figures are shown in Note 4 of the interim

* IFRIC 12 er implementert fra 01.01.2010 med retrospektiv virkning. Endringer gjort i sammenlikningstall fremgår av note 4 til delårsregnskapet.

* IFRIC 12 has been implemented with retrospective effect as from 1 January 2010. Changes made to comparable figures are shown in Note 4 of the interim.

Forsidefoto/Front page photo: Skattens Hus, Malmskriverveien 18, Sandvika.

FINANSIELL UTVIKLING

Resultater tredje kvartal 2010

Leieinntekter utgjør MNOK 353,5 (MNOK 337,8). Økningen skyldes primært ferdigstillelse av utviklingsprosjekter. Andre driftsinntekter er MNOK 10,1 (MNOK 38,0).

Konsernets samlede driftskostnader i perioden er MNOK 109,5 (MNOK 136,9).

Andel resultat i tilknyttede selskaper er MNOK 5,6 (MNOK 18,5), mens netto ordinære finanskostnader er MNOK 123,3 (MNOK 127,8).

Forvaltningsresultat (resultat før nedskrivning, verdiendringer, skattekostnad og minoritetsinteresser) blir dermed MNOK 136,4 (MNOK 128,3).

Konsernets investeringseiendommer har i tredje kvartal en netto verdiøkning på MNOK 281,7 (MNOK 175,3). Dette skyldes hovedsakelig en noe lavere yield.

Verdien av finansielle instrumenter er redusert med MNOK -137,9 (MNOK -33,6) fordi differansen mellom nominell og markedsverdivurdert gjeld er redusert pga. bedring i kredittmarkedene.

Resultat før skattekostnad er MNOK 280,2 (MNOK 269,9). Etter beregnet skattekostnad på MNOK 72,8 (MNOK 71,8) blir periodens resultat MNOK 207,5 (MNOK 198,1).

Eiendomsporteføljen

De viktigste nøkkeltallene for konsernets eiendomsportefølje er:

	30.9.10	30.6.10	31.12.09
Markedsverdi (MNOK)	20.963	20.476	20.156
Brutto yield (%), kontrakt	7,1 %	7,3 %	7,4 %
Netto yield (%), kontrakt	6,5 %	6,6 %	6,7 %

Balanseførte verdier

Konsernets samlede eiendeler ved utgangen av tredje kvartal 2010 er MNOK 21.854,0 (MNOK 20.045,7). Av dette utgjør investeringseiendom MNOK 19.464,7 (MNOK 17.727,8) og investeringseiendom holdt for salg MNOK 147,1 (MNOK 0,0).

Konsernets egenkapital inkludert minoritetsinteresser er MNOK 6.751,0 (MNOK 5.833,5), som tilsvarer en egenkapitalandel på 31 prosent (29 prosent).

FINANCIAL DEVELOPMENTS

Financial results 1.7.2010-30.9.2010

Rental income amounts to NOK 353.5 (337.8) million. The increase was mainly due to the completion of development projects. Other operating revenue totalled NOK 10.1 (38.0) million.

The Group's operating expenses totalled NOK 109.5 (136.9) million.

The Group's share of profit at associates was NOK 5.6 (18.5) million, whilst net financial - expenses totalled NOK 123.3 (127.8) million.

Management income (profit before writedowns, changes in the value of investment properties, taxes and minority interests) thus came to NOK 136.4 (128.3) million.

The value of the Group's investment properties rose by NOK 281.7 (175.3) million in the third quarter. This was mainly due to slightly lower yields.

The value of the Group's financial instruments fell by NOK 137.9 (33.6) million, due to reduced difference between nominal and fair value of the Group's debt caused by improved credit markets.

Pre-tax profit came to NOK 280.2 (269.9) million. After estimated taxes of NOK 72.8 (71.8) million, profit for the period was NOK 207.5 (198.1) million.

The property portfolio

The key figures for the Group's property portfolio are:

	30.9.10	30.6.10	31.12.09
Market value (NOK million)	20,963	20,476	20,156
Gross yield (%), contract	7.1 %	7.3 %	7.4 %
Net yield (%), contract	6.5 %	6.6 %	6.7 %

Balance sheet values

The Group's total assets at the end of the third quarter of 2010 amounted to NOK 21,854.0 (20,045.7) million, including NOK 19,464.7 (17,727.8) million of investment property and NOK 147.1 (0.0) million of investment property held for sale.

The Group's equity including minority interests was NOK 6,751.0 (5,833.5) million, equivalent to an equity ratio of 31 percent (29 percent).

Finansiering

Selskapet har i tredje kvartal utstedt og utvidet nye sertifikatlån på til sammen MNOK 700. Vektet gjenværende løpetid for konsernets lån og tilgjengelige finansieringsrammer er 4,7 år ved utgangen av perioden.

Konsernets rentebærende nominelle gjeld er MNOK 12.005 (MNOK 11.770).

Konsernet har en likviditetsbeholdning (kontanter og øvrige plasseringer) på MNOK 178,7 (MNOK 244,0). I tillegg har konsernet tilgjengelige finansieringsrammer på MNOK 4.100.

Gjennomsnittrenten for konsernets portefølje av lån og renteinstrumenter er 5,2 prosent (5,1 prosent). Andel fast og flytende rente i konsernets låneportefølje er hhv. 72 prosent og 28 prosent. Vektet gjennomsnittlig durasjon (rentebinding) er på samme tidspunkt 3,8 år (3,9 år).

MARKEDSUTVIKLINGEN

Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsvolumet for næringseiendom har økt markert fra fjorårets meget lave nivå. Som ventet er veksten mindre kraftig i kontorsegmentet enn for handel. Lange og sikre kontrakter dominerer transaksjonene.

Leiemarkedet

Norsk økonomi er inne i en periode med svak vekst og forsiktig økning i sysselsettingen. Næringslivet rapporterer økt aktivitet i tredje kvartal gjennom Norges banks regionale nettverk.

Leiemarkedet er inne i en forsiktig positiv utvikling. Kontorledigheten regnes å være nær toppen og nedgangen i leieprisene har stoppet opp. Den økte aktiviteten i arbeidsmarkedet bidrar til høyere etterspørsel etter kontorarealer. Det er svakt stigende priser for moderne lokaler med attraktiv beliggenhet, mens leieprisene i resten av markedet er uendret. Tilførselen av nye kontorarealer er lav pga. færre igangsatte nybygg både i 2008 og 2009.

I Oslo er det ulike signaler om aktiviteten i markedet. Det er en økning i store søk etter kontorlokaler, samtidig som signert kontraktsvolum og oppnådde leiepriser synes å være uendret. Kontorledigheten er ca. 8 prosent

I Bergen er det et relativt stabilt leiemarked. Kontorledigheten er ca. 6 prosent.

Financing

In the third quarter, the company issued and renewed commercial paper with a total face value of NOK 700 million. The weighted remaining term to maturity of the Group's loans and available credit facilities was 4.7 years at the close of the third quarter.

The nominal value of the Group's interest-bearing debt was NOK 12,005 (11,770) million.

The Group had cash and cash equivalents of NOK 178.7 (244.0) million. In addition, the Group had NOK 4,100 million of available credit facilities.

The average interest rate on the Group's portfolio of loans and debt instruments was 5.2 percent (5.1 percent). The proportions of fixed and floating rate loans in the portfolio were 72 percent and 28 percent respectively. The weighted average duration (fixed interest period) was 3.8 years (3.9 years) at the close of the quarter.

MARKET DEVELOPMENTS

The transaction market

Commercial property transaction volumes have increased significantly from the very low levels seen last year. As expected, growth has been slower in the office segment than in retail. The transactions predominantly relate to properties with long-term, secure leases.

The rental market

The Norwegian economy is experiencing weak growth and employment is rising slightly. According to Norges Bank's regional network, businesses reported an increase in activity in the third quarter.

The rental market is showing tentative signs of improvement. The office vacancy rate is thought to be close to its peak, and the decline in rents has ceased. The improvement in the labour market is helping to boost demand for office space. Rents for modern premises in attractive locations are rising slightly, whereas rents in the rest of the market are flat. The supply of new office space is low, due to the fact that the number of new developments started fell in 2008 and 2009.

In Oslo the market is giving off mixed signals. There has been an increase in searches for large office premises, but the volume of completed transactions and the rents achieved appear to be flat. The office vacancy rate is approx. 8 percent.

In Bergen, the rental market is relatively stable. The office vacancy rate is approximately 6 percent.

Trondheim har lavest kontorledighet på ca. 5,5 prosent. Det er imidlertid ventet ferdigstillelse av store nye bygg i markedet fremover, som kan øke ledigheten. Leieprisene er stabile.

I Stavanger er det lav aktivitet med få inngåtte kontrakter. Kontorledigheten er ca. 7,5 prosent. Statoils innflytting i nye lokaler våren 2011 kan øke ledigheten ytterligere.

Trondheim has the lowest office vacancy rate, at approximately 5.5 percent. However, various large, new buildings are due to be completed soon, which may push up the vacancy rate. Rents are stable.

In Stavanger the market is slow, and few new leases have been signed. The office vacancy rate is approximately 7.5 percent. When Statoil moves into new premises in spring 2011, the vacancy rate may rise further.

VIRKSOMHETEN I ENTRA EIENDOM

Utleiesituasjonen

Ved utgangen av tredje kvartal har selskapet en gjennomsnittlig utleiegrad på 95,5 prosent (96,1 prosent).

Vektet gjenværende leietid for selskapets leiekontrakter er 9,9 år (9,9 år). Inngåtte kontrakter i perioden har i gjennomsnitt løpetid på fem år.

Entra har i tredje kvartal reforhandlet 7.800 kvm., hvorav store kontrakter er:

- Kristian Augusts gate 21, 3.100 kvm.
- Kristian Augusts gate 15, 3.300 kvm.

Det er inngått nye kontrakter på til sammen 3.000 kvm. Den største er:

- Biskop Gunnerus gate 14, 2.000 kvm.

OPERATIONS AT ENTRA EIENDOM

The rental situation

At the end of the third quarter, the company had an average occupancy rate of 95.5 percent (96.1 percent).

The weighted average remaining duration of the company's lease contracts was 9.9 years (9.9 years). The average duration of contracts signed during the quarter was five years.

In the third quarter, Entra renegotiated the leases on 7,800 m², including the following major contracts:

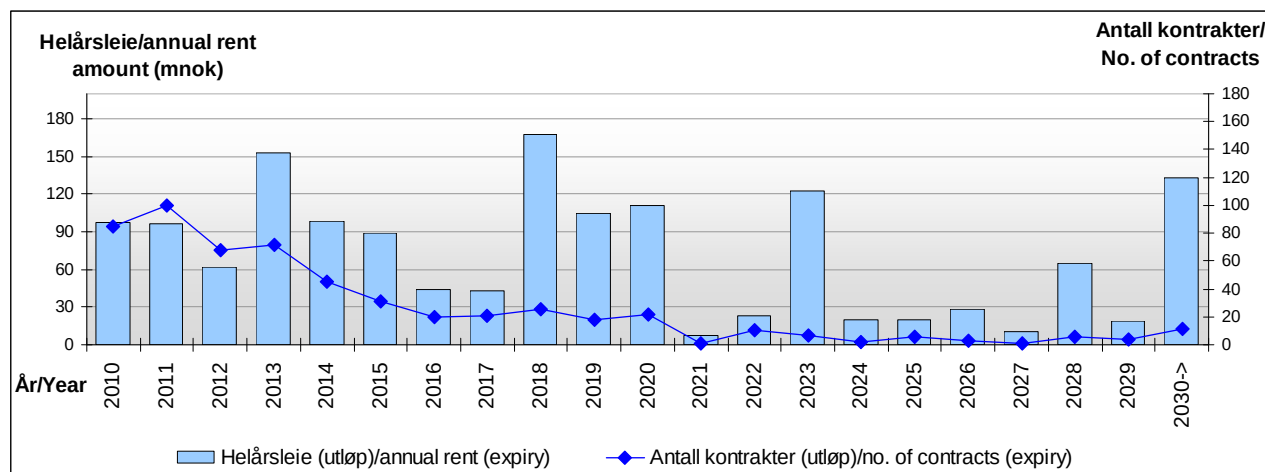
- Kristian Augusts gate 21, 3,100 m²
- Kristian Augusts gate 15, 3,300 m²

New contracts were signed for a total of 3,000 m². The biggest one is:

- Biskop Gunnerus gate 14, 2,000 m²

FORFALLSSTRUKTUR LEIEKONTRAKTER - EXPIRY STRUCTURE RENTAL CONTRACTS

30.09.2010



Endringer i eiendomsporteføljen

SALG AV EIENDOMMER

Det er ikke gjennomført salgstransaksjoner i tredje kvartal.

Changes in the portfolio

PROPERTY SALES

No properties were sold in the third quarter.

KJØP AV EIENDOMMER

Det er ikke kjøpt eiendommer i tredje kvartal.

Kjøp av eiendommen Holtermanns veg 1 i Trondheim ble enstemmig godkjent av bystyret i Trondheim den 23. september, og overtagelse forventes i løpet av november 2010. Avtalt kjøpesum er MNOK 91. Eiendommen kan utvikles med ca. 50.000 kvm. Entra vil oppføre et bygg som holder en høy miljøstandard.

Prosjektutvikling

I juli var det oppstart av rehabilitering og nybygg i Malmskriverveien 4 i Sandvika. Malmskriverveien 4 er definert som et pilotprosjekt innenfor miljø- og energitiltak.

Asker og Bærum Tingrett og Scandpower er leietakere av 2.000 kvm. i bygget som totalt vil bli på 5.635 kvm.

Første byggetrinn på Papirbredden II i Drammen er vedtatt igangsatt og forventet byggestart er oktober 2010. Entra leder utbyggingsprosjektet. Bygget er på 8.500 kvm. med tillegg av parkeringskjeller.

Deleide selskaper

I *Papirbredden Eiendom AS (60 % eierandel)* er det vedtatt å igangsette et nytt byggetrinn, Papirbredden II. Planlagt utbyggingsareal er på 23.000 kvm. inkl. parkeringskjeller. Prosjektet er delt inn i bygg 1 og bygg 2, der bygg 1 inkl. parkeringskjeller planlegges gjennomført først. Papirbredden II er landets første byggeprosjekt som fra starten er planlagt å delta i Futurebuilt-programmet som fremmer klimaeffektiv arkitektur og byutvikling.

I *Oslo S Utvikling AS (33,33 % eierandel)* går utbyggingen i henhold til fremdriftsplanen.

I *Brattørkaia AS (52 % eierandel)* ble Rockheim åpnet for publikum 5. august, og offisielt 19. august. Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock har fått svært god mottagelse og omtale.

Brattørkaia signerte ved inngangen til fjerde kvartal leieavtale med en offentlig leietaker på ca. 8.800 kvm. Det arbeides med planer om oppføring av nytt bygg på ca. 13.900 kvm. Forventet byggestart er våren 2011.

Det arbeides også videre med gjennomføringen av Tverrforbindelsen mellom Jernbanebrua og Brattørkaia i Trondheim (gangbro over jernbanesporene).

UP Entra AS (50 % eierandel) utvikler og forvalter eiendom i Hamar-regionen. UP Entra AS aksepterte ultimo juni et bud på aksjene i Biohus AS, som eier eiendommen Holsetgata 22 på

PROPERTY PURCHASES

No properties were purchased in the third quarter.

On September 23 the purchase of the property at Holtermanns veg 1 in Trondheim was unanimously approved by Trondheim City Council, and completion is due in November 2010. The agreed purchase price is NOK 91 million. There is potential to develop approximately 50,000 m² at the site. The development will adhere to high environmental standards.

Project development

In July, work started on the refurbishment and extension of Malmskriverveien 4 in Sandvika. Malmskriverveien 4 has been defined as a pilot project for environmental and energy efficiency measures.

Asker and Bærum district court and Scandpower are leasing 2,000 m² of the 5,635 m² of total floor space.

A decision has been taken to start work on Papirbredden II in Drammen, with construction due to start in October 2010. Entra is in charge of the development project, which will provide 8,500 m² of accommodation plus an underground car park.

Joint ventures

Papirbredden Eiendom AS (60% ownership interest) has taken the decision to start work on the next construction phase, Papirbredden II. The plan is to develop 23,000 m², including underground parking. The project is split into two buildings, and the plan is to erect building 1, with underground parking, first. Papirbredden II is the first construction project in Norway designed to participate in the FutureBuilt program, which promotes architecture and urban development that limits greenhouse gas emissions.

Oslo S Utvikling AS (33.33% ownership interest) is proceeding according to schedule with its development.

At *Brattørkaia AS (52% ownership interest)*, Rockheim was opened to the public on 5 August, with the official opening ceremony held on 19 August. The national pop and rock music centre has been very favourably received.

At the start of the fourth quarter, Brattørkaia signed a lease with a public sector tenant for approximately 8,800 m². Work is continuing on plans to construct a new building with approximately 13,900 m² of accommodation, with construction due to start in spring 2011.

Also in Trondheim, work is continuing on the link

Hamar. Overtagelse er forventet å skje i fjerde kvartal.

ANSATTE

Ved utgangen av tredje kvartal 2010 har konsernet Entra Eiendom 179 ansatte.

RISIKOFAKTORER

Konsernet er eksponert for finansiell risiko gjennom gjeldssiden i balansen. Endringer i rentenivå vil kunne påvirke konsernets kontantstrøm, i tillegg til at egenkapitalen påvirkes gjennom verdiendringer på konsernets gjeld og finansielle derivater. Selskapet reduserer risikoen ved aktiv bruk av ulike rentesikringsinstrumenter.

Selskapet reduserer dessuten refinansieringsrisikoen ved å inngå langsiktige låneavtaler og spre låneforfall.

Entra er eksponert i eiendomsmarkedet, som påvirkes av makroøkonomiske endringer som endring i BNP, KPI og sysselsetting. Økt ledighet i porteføljen og mulig leiereduksjon ved reforhandling av eksisterende kontrakter kan påvirke løpende kontantstrøm og eiendomsverdier. Selskapet søker å redusere utleierisikoen ved systematisk kundepleie og tilpassing av eiendommene til kundenes behov. Gjennom inngåelse av langsiktige leiekontrakter med spredt forfallsstruktur oppnår selskapet en stabil og forutsigbar kontantstrøm. Endringer i eiendomsverdier vil påvirke konsernets egenkapital.

Entra gjennomfører kontinuerlig betydelige oppgraderings- og utbyggingsprosjekter med risiko i forhold til tidsfrister og kostnader. Selskapet søker å redusere gjennomføringsrisikoen i disse prosjektene ved gode prosjektrutiner og kompetent prosjektledelse.

FREMTIDSUTSIKTER

Leieprisene i markedet ventes å være relativt uendret med svak stigning for moderne lokaler med attraktiv beliggenhet. Entra har en diversifisert portefølje av attraktive kontoreiendommer som i stor grad er utleid på langsiktige leiekontrakter til solide leietakere.

between the railway bridge and Brattørkaia (footbridge over the railway tracks).

UP Entra AS (50% ownership interest) develops and manages property in the Hamar region. At the end of June, UP Entra accepted an offer for its shares in Biohus AS, which owns the property Holsetgata 22 in Hamar. The transaction is due to be completed in the fourth quarter.

EMPLOYEES

At the close of the third quarter 2010, the Entra Eiendom group has 179 employees.

RISK FACTORS

The company is exposed to financial risk through the debt on its balance sheet. Interest rate fluctuations will affect the company's cash flow, and will also have an impact on equity through changes in the value of the Group's debt and financial derivatives. The company limits risk by actively using various interest-rate hedging instruments.

The company also reduces its refinancing risk by signing long lease contracts and maintaining a balanced debt maturity profile.

Entra is exposed to the property market, which is affected by macroeconomic factors such as changes in GDP, CPI and employment. Higher vacancy rates in the portfolio and the risk of rent reductions when renegotiating existing contracts can impact operating cash flow and property values. The company aims to reduce these risk through systematic customer care and by adapting properties to its customers' needs. The company achieves stable and predictable cash flow through long-term lease contracts with a balanced expiry profile. Changes in property values affect the Group's equity.

Entra is constantly engaged in major upgrade and development projects, which entails a risk in terms of deadlines and cost overruns. The company aims to reduce the implementation risk associated with these projects by having good procedures and through competent project management.

OUTLOOK

Market rents are expected to remain relatively stable, with rents for modern premises in attractive locations rising slightly. Entra has a diversified portfolio of attractive office properties that are largely let on long-term leases to reliable tenants.

Ledigheten i porteføljen forventes å holde seg på et lavt nivå også fremover.

Analysemiljøene Entra er i løpende kontakt med, er forsiktige optimister for transaksjonsvolumet for kontoreiendommer fremover. Yieldnivået for de mest attraktive eiendommene antas å bevege seg nedover.

Den makroøkonomiske situasjonen er usikker, noe som fortsatt vil prege rente- og kredittmarkedene. Entra har en god posisjon i kredittmarkedene. Gunstige lånebetingelser forventes også i fremtiden å bidra til lønnsom vekst. Selskapet fokuserer på å øke avkastningen på selskapets egenkapital ytterligere, samtidig som Entra vil videreføre en forsiktig finansiell risikoprofil.

We expect the vacancy rate across our portfolio to remain low.

The analysts who Entra is in regular contact with are cautiously optimistic about transaction volumes in the market for offices going forward. Yields for the most attractive properties are expected to fall.

The macroeconomic picture is unclear, which will continue to affect interest rates and credit markets. However, Entra enjoys a strong position in the credit markets. We believe that our ability to obtain credit on favourable terms will continue to support profitable growth. Entra is focusing on further increasing the return on the company's equity, whilst retaining a conservative financial risk profile.

Oslo, 4. november/November 2010

Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør/CEO

ENTRA EIENDOM KONSERN

(Alle tall i MNOK)

Resultatregnskap
IFRS
ENTRA EIENDOM GROUP

(All figures in MNOK)

Income Statement

	01.07.2010 30.09.2010	01.07.2009 30.09.2009	01.01.2010 30.09.2010	01.01.2009 30.09.2009	01.01.2009 31.12.2009	
Leieinntekter	353,5	337,8	1 072,2	1 021,7	1 374,5	Rental income
Andre driftsinntekter	10,1	38,0	68,2	297,4	322,3	Other operating income
Sum driftsinntekter	363,6	375,8	1 140,4	1 319,1	1 696,8	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	-0,1	-1,2	-17,8	2,8	-0,5	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	16,5	16,6	39,5	36,3	59,4	Maintenance
Andre driftskostnader	90,3	117,9	306,3	508,3	620,9	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	2,7	2,4	7,6	7,4	9,7	Depreciation
Nedskrivning	-	-	15,7	-	-	Write down
Sum driftskostnader	109,5	136,9	369,1	552,0	690,1	Total operating expenses
Driftsresultat	254,1	237,7	753,5	769,9	1 006,3	Operating profit
Rente- og annen finansinntekt	32,0	30,7	93,3	94,7	122,7	Interest and other finance income
Rente- og annen finanskostnad	-155,3	-158,5	-451,7	-451,0	-582,7	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-123,3	-127,8	-358,4	-356,3	-460,0	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	5,6	18,5	67,2	17,9	17,8	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	136,4	128,3	462,3	431,5	564,1	Management profit
Verdiendring investeringseiendommer	281,7	175,3	423,9	-434,3	333,2	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-137,9	-33,6	-283,3	85,3	89,9	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	280,2	269,9	602,9	82,6	987,3	Profit before tax
Skattekostnad	72,8	71,8	135,1	24,8	276,7	Tax expense
Periodens resultat	207,5	198,1	467,8	57,8	710,5	Profit for the period
Tilordnet:						Assigned:
Majoritet	220,4	197,3	494,5	44,8	631,2	Majority
Minoritetsinteresser	-12,9	0,8	-26,7	13,0	115,5	Minority share of profit
Resultat per aksje - ordinært og utvannet (NOK)	1 550	1 387	3 478	315	4 439	Earnings per share - ordinary and diluted (NOK)
Totalresultatregnskap						Comprehensive income
Periodens resultat	207,5	198,1	467,8	57,8	710,5	Profit for the period
Øvrige resultatelementer						Other comprehensive income
Verdiendring investeringer tilgjengelig for salg	-	-	-	-1,9	-	Change in value investments available for sale
Realiserte verdiendringer tilgjengelig for salg instr. over resultat	-	-	-	-	-1,9	Realized change in value investments available for sale
Periodens totalresultat	207,5	198,1	467,8	55,8	708,6	Total comprehensive income for the period
Tilordnet:						Assigned:
Majoritet	220,4	197,3	494,5	42,8	593,2	Majority
Minoritetsinteresser	-12,9	0,8	-26,7	13,0	115,5	Minority share of profit

ENTRA EIENDOM KONSERN

(Alle tall i MNOK)

IFRS

ENTRA EIENDOM GROUP

(All figures in MNOK)

Balanse

Balance Sheet

	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009	01.01.2009	
Eiendeler					Assets
ANLEGGSMIDLER					NON-CURRENT ASSETS
Immaterielle eiendeler					Intangible assets
Goodwill	-	15,7	15,7	15,7	Goodwill
Andre immaterielle eiendeler	9,8	7,3	7,0	7,6	Other intangible assets
Sum immaterielle eiendeler	9,8	23,0	22,7	23,4	Total intangible assets
Varige driftsmidler					Property, plant & equipment
Investeringseiendommer	19 464,7	17 727,8	18 454,5	16 309,1	Investment property
Anlegg under utførelse	0,0	-	-	1 406,9	Buildings under construction
Eierbenyttet eiendom	6,3	16,3	6,5	16,5	Property used by owner
Andre driftsmidler	18,9	22,5	21,7	22,4	Other operating assets
Sum varige driftsmidler	19 489,9	17 766,7	18 482,7	17 754,9	Total property, plant & equipment
Finansielle anleggsmidler					Financial assets
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	376,6	311,2	308,1	270,6	Investments in associated companies and joint ventures
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0,4	0,6	0,6	6,0	Investments in shares and units
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	415,0	297,2	-	164,5	Loan to associated companies and joint ventures
Andre langsiktige fordringer	1 161,3	1 123,5	1 504,6	1 106,3	Other long-term receivables
Sum finansielle anleggsmidler	1 953,3	1 732,5	1 813,3	1 547,4	Total financial assets
Sum anleggsmidler	21 452,9	19 522,3	20 318,8	19 325,7	Total non-current assets
OMLØPSMIDLER					CURRENT ASSETS
Varelager					Inventory
Boliger for salg	-	-	104,3	236,9	Housing for sale
Sum varelager	-	-	104,3	236,9	Total inventory
Fordringer					Receivables
Kundefordringer	21,0	42,9	21,5	46,6	Trade receivables
Andre kortsiktige fordringer	54,3	235,9	93,5	157,4	Other current receivables
Sum kortsiktige fordringer	75,3	278,8	114,9	204,0	Total current receivables
Kortsiktige pengeplasseringer	0,0	0,6	-	23,6	Short term commercial papers
Kontanter og bankinnskudd	178,7	244,0	229,8	180,5	Cash and bank deposits
Sum omløpsmidler	254,0	523,4	449,1	645,0	Total current assets
Investeringseiendommer planlagt solgt	147,1	-	404,7	-	Investment property held for sale
Sum eiendeler	21 854,0	20 045,7	21 172,5	19 970,7	Total assets
Balanse					Balance Sheet
Egenkapital og gjeld	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009	01.01.2009	Equity and Liabilities
EGENKAPITAL					EQUITY
Innskutt egenkapital					Paid-in capital
Aksjekapital	142,2	142,2	142,2	142,2	Share capital
Overkursfond	1 272,0	1 272,0	1 272,0	1 272,0	Share premium reserve
Sum innskutt egenkapital	1 414,2	1 414,2	1 414,2	1 414,2	Total paid-in capital
Opptjent egenkapital					Retained earnings
Annen egenkapital	5 227,0	4 241,1	4 816,9	4 223,7	Other equity
Sum opptjent egenkapital	5 227,0	4 241,1	4 816,9	4 223,7	Total retained earnings
Minoritetens andel av egenkapitalen	109,9	178,2	254,5	129,7	Minority share of equity
Sum egenkapital	6 751,0	5 833,5	6 485,6	5 767,6	Total equity
GJELD					LIABILITIES
Avsetning for forpliktelser					Provisions
Pensjonsforpliktelser	83,8	73,3	77,0	68,8	Pension obligations
Utsatt skatt	1 970,8	1 581,2	1 836,8	1 572,3	Deferred tax
Andre avsetninger for forpliktelser	47,0	28,6	35,0	32,7	Other provisions
Sum avsetning for forpliktelser	2 101,7	1 683,2	1 948,8	1 673,8	Total provisions
Annen langsiktig gjeld					Other non-current liabilities
Obligasjonslån	3 506,1	3 347,3	3 361,1	3 315,5	Bond loans
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 804,9	5 306,6	4 810,5	5 375,1	Liabilities to financial institutions
Øvrig langsiktig gjeld	826,7	671,4	647,6	828,4	Other long-term liabilities
Sum annen langsiktig gjeld	10 137,6	9 325,3	8 819,2	9 518,9	Total other non-current liabilities
Sum langsiktig gjeld	12 239,3	11 008,5	10 768,1	11 192,7	Total non-current liabilities
Kortsiktig gjeld					Current liabilities
Leverandørgjeld	77,8	112,8	212,4	172,3	Trade payables
Sertifikatlån og gjeld til kredittinstitusjoner	2 550,0	2 824,7	2 334,9	2 364,7	Certificate loans
Obligasjonslån	-	-	1 111,4	-	Bond loans
Betalbar skatt	2,0	18,1	18,9	4,3	Tax payable
Skyldige offentlige avgifter	35,1	23,5	11,4	8,0	Public duties payable
Utbytte	-	-	-	-	Dividends
Annen kortsiktig gjeld	198,7	224,7	229,8	461,1	Other current liabilities
Sum kortsiktig gjeld	2 863,7	3 203,8	3 918,8	3 010,4	Total current liabilities
Sum gjeld	15 103,0	14 212,2	14 686,9	14 203,1	Total liabilities
Sum egenkapital og gjeld	21 854,0	20 045,7	21 172,5	19 970,7	Total equity and liabilities

ENDRING EGENKAPITAL				CHANGE IN GROSS EQUITY
	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009	
UB egenkapital 31.12	6 485,6	5 854,5	5 854,5	Closing balance 31.12
Implementering IFRIC 12		-86,9	-86,9	Implementation of IFRIC 12
IB egenkapital	6 485,6	5 767,6	5 767,6	Opening balance
Periodens totalresultater (hittil i år)	467,8	55,8	708,6	Total comprehensive income for the period
Utbetalt utbytte	-114,5	-1,0	-1,0	Dividend paid
Økt minoritetsinteresse ved innskudd av egenkapital		11,1	10,5	Increased minority interest by equity contributions
Utkjøp av minoritet	-87,9			Buyout of minority
UB egenkapital	6 751,0	5 833,5	6 485,6	Closing balance

KONTANTSTRØMOPPSTILLING						CASH FLOW STATEMENT
	01.07.2010	01.07.2009	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009	
	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009	
Fra operasjonelle aktiviteter	141,6	182,3	324,7	295,1	536,5	From operation activities
Fra investeringsaktiviteter	-169,2	-164,8	-313,9	-590,8	-990,4	From investment activities
Fra finansieringsaktiviteter	4,6	38,4	-61,9	359,2	503,2	From financing activities
Netto endring i likvider	-23,0	56,0	-51,1	63,5	49,2	Net change in cash & cash equivalents
Kontanter og bankinnskudd ved periodens start	201,7	188,1	229,8	180,5	180,5	Cash and bank balances at start of period
Kontanter og bankinnskudd	178,7	244,0	178,7	244,0	229,8	Cash and bank balances

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapsprinsipper og konsoliderte enheter

Perioderesultatene er utarbeidet i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av delårsregnskapet er i samsvar med prinsippene som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2009 med unntak av prinsippendring som følge av implementering av IFRIC 12 *Tjensteutsettingsordninger*. Det presenteres sammendratte oppstillinger.

IFRIC 12 er av Entra Eiendom AS implementert fra 01.01.2010 med retrospektiv virkning. IFRIC 12 regulerer oppføringen av offentlig infrastruktur av private aktører på oppdrag fra det offentlige. Videre driftes infrastrukturen av det private over en viss periode, hvor det offentlige kontrollerer residualverdien. For Entra gjelder dette tre eiendommer.

Oppføring av eiendom regnskapsføres som en anleggskontrakt med løpende avregning. Som kompensasjon for oppføring av eiendommen og påfølgende drift mottar Entra betaling fra det offentlige. Det innebærer i henhold til IFRIC 12 at de fremtidige kontraktuelle innbetalingene innregnes som en finansiell fordring til amortisert kost. Eiendommen balanseføres således ikke som et varig driftsmiddel. Regnskapsmessig effekt oppsummeres i note 4.

Rapporteringen omfatter Entra Eiendom AS, datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Delårsrapporten er ikke revidert av selskapets revisor.

NOTE 1 - ACCOUNTING POLICIES

Accounting policies and consolidated units

The interim financial statements have been prepared in accordance with current IFRS standards and interpretations. The accounting policies used to prepare the interim financial statements are the same as those used for the annual financial statements for 2009, with the exception of an amendment to the principles as a result of the implementation of IFRIC 12 *Outsourcing schemes*. Condensed statements are presented.

IFRIC 12 has been implemented by Entra Eiendom AS with retrospective effect as from 1 January 2010. IFRIC 12 regulates the building of public infrastructure by private operators on the orders of public authorities. The infrastructure is also operated by private players for a certain period and public authorities control the residual value. In relation to Entra, this applies to three properties.

Buildings under construction are recognised in the accounts as non-current asset contracts with continuous settlement of accounts. As compensation for the construction of the property and subsequent operations, Entra receives payment from the public purse. In accordance with IFRIC 12, this means that the future contractual payments are recognised as a financial receivable at their amortised cost. The property is thus not recognised in the balance sheet as a tangible fixed asset. The effect on the accounts is condensed in note 4.

The reporting covers Entra Eiendom AS and its subsidiaries, associates and joint ventures.

This interim report has not been audited by the company's auditor

NOTE 2 - GEOGRAFISK FORDELING AV DRIFTSRESULTAT OG BALANSEFØRTE VERDIER

Ledelsens oppfølging er basert på regnskap etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge;

(Alle tall i MNOK)

Segmentert driftsresultat;

01.01.2010 - 30.09.2010	Øst-Norge	Sør-Norge	Vest-Norge	Midt- og Nord-Norge	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling	Totalt	Overgang til IFRS	Totalt IFRS	01.01.2010 - 30.09.2010
	Eastern Norway	Southern Norway	Western Norway	Central and Northern Norway	Central admin/ project development	Total	Transition to IFRS	Total (IFRS)	
Leieinntekter	811,8	98,3	107,6	117,5	-	1 135,2	-63,0	1 072,2	Rental income
Andre driftsinntekter	54,6	1,9	3,4	2,6	-	62,4	5,8	68,2	Other operating income
Sum driftsinntekter	866,4	100,2	110,9	120,1	-	1 197,6	-57,1	1 140,4	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	22,0	48,5	-	1,5	-2,8	69,2	-87,0	-17,8	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	25,0	5,6	12,0	3,3	-	45,9	-6,4	39,5	Maintenance
Andre driftskostnader	151,7	8,7	10,8	19,8	115,9	306,8	-0,5	306,3	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	143,5	18,5	14,7	23,3	4,8	204,7	-197,1	7,6	Depreciation
Nedskrivning	-	-	-	-	-	-	15,7	15,7	Write down
Sum driftskostnader	320,2	32,7	37,4	46,3	120,8	557,4	-188,3	369,2	Total operating expenses
Driftsresultat	568,1	116,0	73,5	75,3	-123,6	709,4	44,1	753,5	Operating profit
Rente og annen finansinntekt	-	-	-	-	16,7	16,7	76,6	93,3	Interest and other finance income
Rente og annen finanskostnad	-	-	-	-	-464,5	-464,5	12,8	-451,7	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-	-	-	-	-447,8	-447,8	89,4	-358,4	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet	-	-	-	-	47,1	47,1	20,0	67,2	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	568,1	116,0	73,5	75,3	-524,2	308,7	153,6	462,3	Management profit
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	423,9	423,9	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-	-283,3	-283,3	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	568,1	116,0	73,5	75,3	-524,2	308,7	294,2	602,9	Profit before tax

01.01.2009 - 30.09.2009	Øst-Norge	Sør-Norge	Vest-Norge	Midt- og Nord-Norge	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling	Totalt	Overgang til IFRS	Totalt IFRS	01.01.2009 - 30.09.2009
	Eastern Norway	Southern Norway	Western Norway	Central and Northern Norway	Central admin/ project development	Total	Transition to IFRS	Total (IFRS)	
Leieinntekter	772,2	102,7	101,1	104,3	0,0	1 080,4	-58,7	1 021,7	Rental income
Andre driftsinntekter	197,5	0,6	3,2	3,9	0,0	205,1	92,3	297,4	Other operating income
Sum driftsinntekter	969,7	103,3	104,3	108,2	0,0	1 285,5	33,6	1 319,1	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	51,2	1,2	-	-	-0,3	52,1	-49,4	2,8	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	20,6	6,0	8,6	3,2	0,0	38,5	-2,2	36,3	Maintenance
Andre driftskostnader	279,4	8,4	14,4	21,0	100,4	423,6	84,7	508,3	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	140,1	19,5	14,1	21,9	4,9	200,4	-193,1	7,4	Depreciation
Sum driftskostnader	440,1	33,9	37,1	46,1	105,4	662,5	-110,5	552,0	Total operating expenses
Driftsresultat	580,8	70,6	67,2	62,1	-105,6	675,1	94,7	769,9	Operating profit
Rente og annen finansinntekt	-	-	-	-	19,5	19,5	75,2	94,7	Interest and other finance income
Rente og annen finanskostnad	-	-	-	-	-444,7	-444,7	-6,2	-451,0	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-	-	-	-	-425,3	-425,3	69,0	-356,3	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-	-5,5	-5,5	23,4	17,9	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	580,8	70,6	67,2	62,1	-536,4	244,4	187,1	431,5	Management profit
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	-434,3	-434,3	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-	85,3	85,3	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	580,8	70,6	67,2	62,1	-536,4	244,4	-161,8	82,6	Profit before tax

Segmentert balanseført verdi Investeringseiendommer, Anlegg under utførelse og Eierbenyttet eiendom;

Segmental book value of Investment property, Projects under development and Owner occupied property:

30.09.2010	Øst-Norge	Sør-Norge	Vest-Norge	Midt- og Nord-Norge	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling	Totalt	30.09.2010
	Eastern Norway	Southern Norway	Western Norway	Central and Northern Norway	Central admin/ project development	Total	
Investeringseiendommer	13 815,2	1 507,1	2 080,9	2 061,5	-	19 464,7	Investment property
Investeringseiendommer planlagt solgt	-	147,1	-	-	-	147,1	Investment property held for sale
Eierbenyttet eiendom	-	2,8	-	-	3,5	6,3	Owner occupied property
Totalt	13 815,2	1 657,0	2 080,9	2 061,5	3,5	19 618,1	Total

30.09.2009	Øst-Norge	Sør-Norge	Vest-Norge	Midt- og Nord-Norge	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling	Totalt	30.09.2009
	Eastern Norway	Southern Norway	Western Norway	Central and Northern Norway	Central admin/ project development	Total	
Investeringseiendommer	12 798,9	1 656,9	1 420,1	1 852,0	-	17 727,8	Investment property
Eierbenyttet eiendom	-	2,9	-	-	13,4	16,3	Owner occupied property
Totalt	12 798,9	1 659,8	1 420,1	1 852,0	13,4	17 744,2	Total

NOTE 3 - INVESTERINGSEIENDOMMER

(Alle beløp i MNOK)

Verdi investeringseiendommer	30.09.2010	31.12.2009	Value of investment property
Inngående balanse 1.1	20 155,6	17 532,9	Opening balance 1.1
Tilgang 01.01.2009 som følge av prinsippendring IAS 40		1 406,9	Acquisitions due to change in accounting principles IAS 40
Avgang ved implementering av IFRIC 12	-1 296,5		Disposals by implementing IFRIC 12
Anlegg under utførelse til virkelig verdi		113,5	Fair value of buildings under construction
Resultatført netto endring i virkelig verdi	423,9	292,4	Net change in fair value through profit and loss
Verdiendring investeringseiendom	423,9	405,9	Change in value of investment property
Øvrige bevegelser:			Other movements:
Tilgang ved kjøp	111,8	-	New acquisitions
Tilgang ved påkostninger	432,5	891,7	Improvements
Aktiverte lånekostnader	18,2	30,9	Capitalised borrowing costs
Avgang ved salg	-239,8	-99,0	Disposals
Eksterne leiekontraktskostnader	6,0	-	External lease contract costs
Reklassifisering	-	-13,6	Reclassification
Utgående balanse	19 611,8	20 155,6	Closing balance
Hvorav investeringseiendommer planlagt solgt	147,1	404,7	Investment property held for sale
Investeringseiendom	19 464,7	19 751,0	Investment property

NOTE 4 - IMPLEMENTERING AV IFRIC 12

IFRIC 12 Tjenesteutsettingsordninger er implementert fra og med 1. januar 2010, med retrospektiv virkning. Effekt på sammenligningstall for 2009 er vist i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i MNOK)

Resultatregnskap	01.01.2009	Q1-09	Q2-09	Q3-09	31.12.2009	Income Statement
Leieinntekter		-19,7	-19,7	-19,4	-78,1	Rental income
Verdiendring investeringseiendommer		-18,4	6,0	-5,7	-72,7	Change in value of investment property
Rente- og annen finansinntekt		24,9	25,1	25,2	100,5	Interest and other finance income
Skattekostnad		3,7	-3,2	0,0	14,1	Tax expense
Netto resultatendring		-9,4	8,2	0,1	-36,2	Net income
Balanse	01.01.2009	Q1-09	Q2-09	Q3-09	31.12.2009	Balance Sheet
Andre langsiktige fordringer	1 103,1	1 108,4	1 113,8	1 119,6	1 125,6	Other long-term receivables
Investeringseiendommer	-1 223,8	-1 242,1	-1 236,1	-1 241,8	-1 296,5	Investment property
Utsatt skatt	-33,8	-37,5	-34,3	-34,2	-47,9	Deferred tax
Annen egenkapital	-86,9	-96,3	-88,1	-88,0	-123,1	Other equity

Estimatusikkerhet:

Ved implementering av IFRIC 12, er det i beregningen av den langsiktige fordringens verdi benyttet estimater som heftes med usikkerhet. Estimatusikkerheten relaterer seg til fremtidige leieinnbetalinger, der det forutsettes en årlig KPI-regulering på 2,5 prosent. Videre er det usikkerhet knyttet til de objektspesifikke estimatene på fremtidige eierkostnader og investeringer. Hvorvidt leietaker etter endt leieperiode velger å utøve kjøpsopsjonen, reforhandle leieavtalen eller avslutte leieforholdet, hefter det også usikkerhet ved.

NOTE 3 - INVESTMENT PROPERTIES

(All figures in MNOK)

NOTE 4 - IMPLEMENTATION OF IFRIC 12

IFRIC 12 Service Concession Arrangements are implemented from the 1. January 2010, with retroactive effect. The effects on the corresponding figures are shown in the table below for 2009.

(All figures in MNOK)

Estimate uncertainty:

In the implementation of IFRIC 12, estimates associated with uncertainty have been used for calculation of the value of the long-term receivables. Estimate uncertainty are related to future lease payments, assuming an annual CPI adjustment of 2.5 percent. Furthermore, there is uncertainty associated with the object specific estimates of future owner's expenses and investments. Whether the tenant at the end of the rental period chooses to exercise the purchase option, renegotiate the lease, or terminate the tenancy, is also associated with uncertainty.

ENTRA EIENDOM AS	NGAAP					ENTRA EIENDOM AS
(Alle tall i MNOK)						(All figures in MNOK)
Resultatregnskap						Income Statement
	01.07.2010	01.07.2009	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009	
	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009	
Leieinntekter og andre driftsinntekter	210,3	203,5	636,1	629,5	841,9	Rental income and other operating income
Gevinst fra salg av anleggsmidler	-0,1	47,7	93,5	44,6	53,0	Profit on sale of fixed assets
Sum driftsinntekter	210,3	251,2	729,6	674,1	894,9	Total operating income
Vedlikehold	9,4	10,8	29,9	27,5	48,0	Maintenance
Rehabilitering	6,6	-	9,1	2,1	17,5	Refurbishment costs
Andre driftskostnader	74,6	70,6	217,4	203,7	297,8	Other operating expenses
Avskrivninger	33,0	33,4	98,5	100,4	133,8	Depreciation
Sum driftskostnader	123,6	114,9	354,9	333,7	497,1	Total operating expenses
Driftsresultat	86,7	136,3	374,6	340,4	397,8	Operating profit
Inntekt på investering i datterselskap	-	-	-	-	84,0	Income from investments in subsidiaries
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	54,5	52,2	164,8	157,1	211,4	Interest income from group companies
Rente- og annen finansinntekt	5,0	3,9	13,4	16,3	19,9	Interest and other finance income
Rente- og annen finanskostnad	-131,7	-134,4	-393,8	-388,5	-592,2	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-72,2	-78,3	-215,5	-215,1	-276,9	Net financial items
Resultat før skattekostnad	14,4	58,1	159,1	125,3	121,0	Profit before tax
Skattekostnad	4,0	16,3	44,5	35,1	52,6	Tax expense
Periodens resultat	10,4	41,8	114,5	90,2	68,4	Profit for the period

Balanse				Balance Sheet
Eiendeler	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009	Assets
ANLEGGSMIDLER				NON-CURRENT ASSETS
Varige driftsmidler				Property, plant & equipment
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 630,8	5 752,8	5 741,2	Land, buildings and other real property
Maskiner og inventar	22,8	25,4	24,7	Machinery and equipment
Anlegg under utførelse	681,5	337,0	481,5	Work in progress
Sum varige driftsmidler	6 335,1	6 115,2	6 247,4	Total property, plant & equipment
Finansielle anleggsmidler				Financial assets
Lån til foretak i samme konsern	30,7	23,8	23,1	Loan to group companies
Investeringer i datterselskap	1 205,7	1 065,6	997,6	Investments in subsidiaries
Investeringer i tilknyttet selskap	191,5	191,5	190,2	Investments in associates
Investeringer i aksjer og andeler	0,1	0,3	0,3	Investments in shares and units
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	412,6	295,0	372,9	Loan to associated companies and joint ventures
Andre langsiktige fordringer	22,3	21,2	26,3	Other non-current receivables
Sum finansielle anleggsmidler	1 862,8	1 597,4	1 610,4	Total financial assets
Sum anleggsmidler	8 197,8	7 712,6	7 857,8	Total non-current assets
OMLØPSMIDLER				CURRENT ASSETS
Fordringer				Receivables
Kundefordringer	15,0	15,6	6,8	Trade receivables
Fordringer på konsernselskaper	4 163,3	4 198,2	4 302,3	Receivables from group companies
Andre kortsiktige fordringer	52,5	72,7	66,4	Other current receivables
Sum kortsiktige fordringer	4 230,9	4 286,5	4 375,5	Total current receivables
Kortsiktige pengeplasseringer	-	-	-	Short term commercial papers
Kontanter og bankinnskudd	43,6	46,6	17,5	Cash and bank deposits
Sum omløpsmidler	4 274,5	4 333,1	4 393,0	Total current assets
Sum eiendeler	12 472,4	12 045,6	12 250,8	Total assets

ENTRA EIENDOM AS

(Alle tall i MNOK)

Balanse

	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
Egenkapital og gjeld			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	142,2	142,2	142,2
Overkursfond	1 272,0	1 272,0	1 272,0
Sum innskutt egenkapital	1 414,2	1 414,2	1 414,2
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	535,6	689,5	553,2
Sum opptjent egenkapital	535,6	689,5	553,2
Sum egenkapital	1 949,7	2 103,7	1 967,4
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	48,7	39,2	42,1
Utsatt skatt	159,1	91,5	114,6
Andre avsetninger for forpliktelser	24,0	25,1	31,5
Sum avsetning for forpliktelser	231,8	155,7	188,2
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	2 420,0	2 370,0	3 528,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 780,0	5 280,0	3 915,0
Øvrig langsiktig gjeld	26,4	30,4	29,4
Sum annen langsiktig gjeld	7 226,4	7 680,4	7 472,4
Sum langsiktig gjeld	7 458,2	7 836,2	7 660,6
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	63,0	64,0	146,5
Sertifikatlån	2 550,0	1 850,0	2 185,0
Gjeld til konsernselskaper	129,2	0,4	-
Betalbar skatt	-	-	-
Skyldige offentlige avgifter	29,0	26,9	7,4
Utbytte	132,2	-	114,5
Annen kortsiktig gjeld	161,1	164,5	169,5
Sum kortsiktig gjeld	3 064,5	2 105,8	2 622,9
Sum gjeld	10 522,6	9 941,9	10 283,4
Sum egenkapital og gjeld	12 472,4	12 045,6	12 250,8

ENDRING EGENKAPITAL

	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
IB egenkapital	1 967,4	2 013,5	2 013,5
Periodens resultater (hittil i år)	114,5	90,2	68,4
Avsatt for utbytte	-132,2	-	-114,5
UB egenkapital	1 949,7	2 103,7	1 967,4

NGAAP
ENTRA EIENDOM AS

(All figures in MNOK)

Balance Sheet

	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
Equity and Liabilities			
EQUITY			
Paid-in capital			
Share capital	142,2	142,2	142,2
Share premium reserve	1 272,0	1 272,0	1 272,0
Total paid-in capital	1 414,2	1 414,2	1 414,2
Retained earnings			
Other reserves	535,6	689,5	553,2
Total retained earnings	535,6	689,5	553,2
Total equity	1 949,7	2 103,7	1 967,4
LIABILITIES			
Provisions			
Pension obligations	48,7	39,2	42,1
Deferred tax	159,1	91,5	114,6
Other provisions	24,0	25,1	31,5
Total provisions	231,8	155,7	188,2
Other non-current liabilities			
Bond loans	2 420,0	2 370,0	3 528,0
Liabilities to financial institutions	4 780,0	5 280,0	3 915,0
Other non-current liabilities	26,4	30,4	29,4
Total other non-current liabilities	7 226,4	7 680,4	7 472,4
Total non-current liabilities	7 458,2	7 836,2	7 660,6
Current liabilities			
Trade payables	63,0	64,0	146,5
Certificate loans	2 550,0	1 850,0	2 185,0
Liabilities to group companies	129,2	0,4	-
Tax payable	-	-	-
Public duties payable	29,0	26,9	7,4
Dividend	132,2	-	114,5
Other current liabilities	161,1	164,5	169,5
Total current liabilities	3 064,5	2 105,8	2 622,9
Total liabilities	10 522,6	9 941,9	10 283,4
Total equity and liabilities	12 472,4	12 045,6	12 250,8

CHANGE IN EQUITY

	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
Opening balance	1 967,4	2 013,5	2 013,5
Profit for the period	114,5	90,2	68,4
Provisions for dividend	-132,2	-	-114,5
Closing balance	1 949,7	2 103,7	1 967,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.07.2010	01.07.2009	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009
	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
Fra operasjonelle aktiviteter	27,7	60,0	103,2	226,5	361,4
Fra investeringsaktiviteter	-58,6	-58,1	-210,7	-428,5	-781,1
Fra finansieringsaktiviteter	117,4	29,0	133,6	186,9	375,4
Netto endring i likvider	86,5	30,9	26,1	-15,1	-44,3
Kontanter og bankinnskudd ved periodens start	-42,9	15,7	17,5	61,7	61,7
Kontanter og bankinnskudd	43,6	46,6	43,6	46,6	17,5

CASH FLOW STATEMENT

	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
From operation activities	27,7	60,0	103,2	226,5	361,4
From investment activities	-58,6	-58,1	-210,7	-428,5	-781,1
From financing activities	117,4	29,0	133,6	186,9	375,4
Net change in cash & cash equivalents	86,5	30,9	26,1	-15,1	-44,3
Cash and bank balances at start og period	-42,9	15,7	17,5	61,7	61,7
Cash and bank balances	43,6	46,6	43,6	46,6	17,5



entra

www.entra.no